

Die Gemeinde Stadt Dorfen erläßt aufgrund

- §§ 1-4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – Maß-NG)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Robert Kressierer in Dorfen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Eibach Süd als

SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
auch E+D zulässig
Versetzte Geschosse zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

— — — — — Baugrenze

↔ Firstrichtung

△_D Nur Doppelhaus zulässig

△_E Nur Einzelhäuser zulässig

○ offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

— — — — — öffentliche Verkehrsfläche
— — — — — Straßenbegrenzungslinie u. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
— — — — — Vorh. Fuß- und Radweg

5. Grünflächen, Grünordnung



öffentliche Grünfläche



vorgeschlagene zu pflanzende Bäume



vorh. zu erhaltender Baum (kann entfernt werden, wenn eine Ersatzbepflanzung vorgenommen wird)



vorh. öffentliche Grünfläche

6. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilung

457/15

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Parzellennummern



Flächen für Garagen

Ga

Garagen (auch überdachte Stellplätze zulässig)

- 3,5 -

Maße



vorh. Gebäude

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Doppelhaushälfte:	<u>G.R. 80 m²</u>
Einzelhaus Parzelle 5:	<u>G.R. 140 m²</u>
Einzelhaus Parzelle 6 - 14:	<u>G.R. 110 m²</u>

2.1 Anzahl der Wohneinheiten

Parzelle Nr.: 1 bis 4	(1 Wohnung)	1 WE pro Doppelhaushälfte
Parzelle Nr.: 5	(2 Wohnungen)	2 WE pro Einzelhaus
Parzelle Nr.: 6 bis 14	(1 Wohnung)	1 WE pro Einzelhaus

3. Gestaltung

3.1 Max. zulässige Wandhöhe bei Doppelhaus
(OK Rohdecke KG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Außenwand) 6,30 m.

Max. zulässige Wandhöhe bei Einzelhaus
(OK Rohdecke KG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Außenwand) 5,30 m.

Gebäudeabmessung bei Doppelhaus und Einzelhaus Länge zur Breite mind. 1,4 zu 1.

Bei Parzelle 1 u. 2 auch versetzte Geschosse zulässig. Wandhöhe Hangoberseite 5,40 m. Hangunterseite 6,50 m First mittig vom Gebäude.

3.2 Sockelhöhe, ab OK Kellerrohdecke bis OK Gelände max. 0,30 m.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Bei Parzelle 1 bis 5 Abgrabung im Bereich Gebäude und Gelände passend zum Gebäude zulässig.

3.4 Dächer Hauptgebäude und Garagen

Dachform Satteldach, bei Garage Parzelle 1 u. 2, Pultdach zulässig

Dachneigung bei Doppelhaus 25° bis 32°

Dachneigung bei dazugehörigen Garagen 25° bis 32°

Dachneigung bei Einzelhaus 28° bis 38°

Dachneigung bei dazugehörigen Garagen 28° bis 38°

Pultdach Garage Parzelle 1 u. 2 7° bis 17°

Dachdeckung ziegelrote Dachpfannen, bei Garage Parzelle 1 u. 2
bei Pultdach auch Blechdach zulässig

Vordachbreite Ortgang und Traufe max. 70 cm

" Zwerchgiebel max. 20 cm

3.4.1 Bei Doppelhäusern Gebäude profilgleich, d.h. Dachneigung, Wandhöhe und Gebäudetiefe gleich

3.5 Dachaufbauten

3.5.1 unzulässig:

Dacheinschnitte, Schleppegauben und Dachgauben

3.5.2 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig.

3.5.3 Zwerchgiebelfirst mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude
Breite bei Einzelhaus 3,50 m 1 x pro Hausseite
Breite bei Doppelhaus 4,50 m 1 x gemeinsame Zwerchgiebel pro Hausseite
(Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen)

3.6 Wintergärten dürfen die Baugrenze bis 3,0 m Tiefe überschreiten.
Der Wintergarten darf nur an einer Gebäudeseite angebracht werden.
Wintergartenlänge bei Einzelhaus 5,0 m
Wintergartenlänge bei Doppelhaushälfte 4,0 m
Wintergarten darf zum Nachbar-Doppelhaushälfte an die Grenze gebaut werden.
Die Grundfläche dieser Wintergärten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

3.6 Abstand der Einzelhäuser zu Grundstücksgrenze –Nordwesten + Südosten-
mind. 3,50 m

4. Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume
zulässig.
Garage bei Parzelle 4 darf an das Hauptgebäude oder an der Grenze errichtet werden.
Abstand zwischen Garage und Hauptgebäude oder Garage zur Grenze mind. 3,0 m.

4.2 Anzahl der Stellplätze 2 St. P Pro WE
Der Stauraum vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet.
Stauraumtiefe mind. 5,0m

4.3 Zusammengebaute Grenzgaragen gleiche Dachneigung und profilgleich.
Garagenlänge an der Grenze max. 8,0 m, Wandhöhe 3,0 m

4.4 Müllbehälter sind an die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen
für grünordnerische Maßnahmen betroffen werden.
Es dürfen nur versickerungsfähige Materialien, z.B. Rosengittersteine verwendet
werden.

5. Höhenlage der Gebäude (Abweichungen bis 0,25 m zulässig)

Gebäudehöhenlage Wohngebäude K.G. Rohdecke

Parzelle 1 u. 2 473,50 ü.NN

Parzelle 1 u.2 Bei versetztem Geschoß KG Rohdecke 473,00 ü.NN

Eingangshöhe Nordseite

Sonstige Parzellen max. 30 cm über Straßenrand

6. Einfriedungen

6.1 Zulässig sind:

Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch,
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen
Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt.

6.2 Einfriedung bei Garagenzufahrten unzulässig

7. Grünordnung Freiflächen

7.1 Bäume

Je privater Bauparzelle ist mindestens 1 Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbaum-Hochstamm	alte Lokalsorte

Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

Die dargestellten Bäume werden angerechnet. Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verschoben werden

7.2 Sträucher


Mindestens 5% jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen, Die Pflanzung soll vor allem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen erfolgen (Ortsrand) Es werden folgende Arten empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Nadelgehölzhecken, säulenförmige Nadelgehölze sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.

7.3 Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

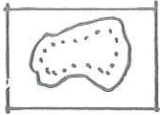
8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 0,4 ha von Fl.Nr. 2950 und 2951

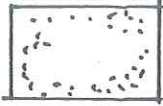
Gemarkung Zeilhofen aufgewertet

Diese Maßnahmen werden im Teilplan „Ausgleichsbebauungsplan“ zum Bebauungsplan „Eibach Süd“ gesondert dargestellt. Dieser Teilplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.





Anlage feuchter Mulden durch Abtrag und Abfuhr des Oberbodens,
Tiefe max. 50 cm



Extensiv genutzte Wiesenflächen
Mähd nur im Zweijahresrhythmus, keine Düngung.



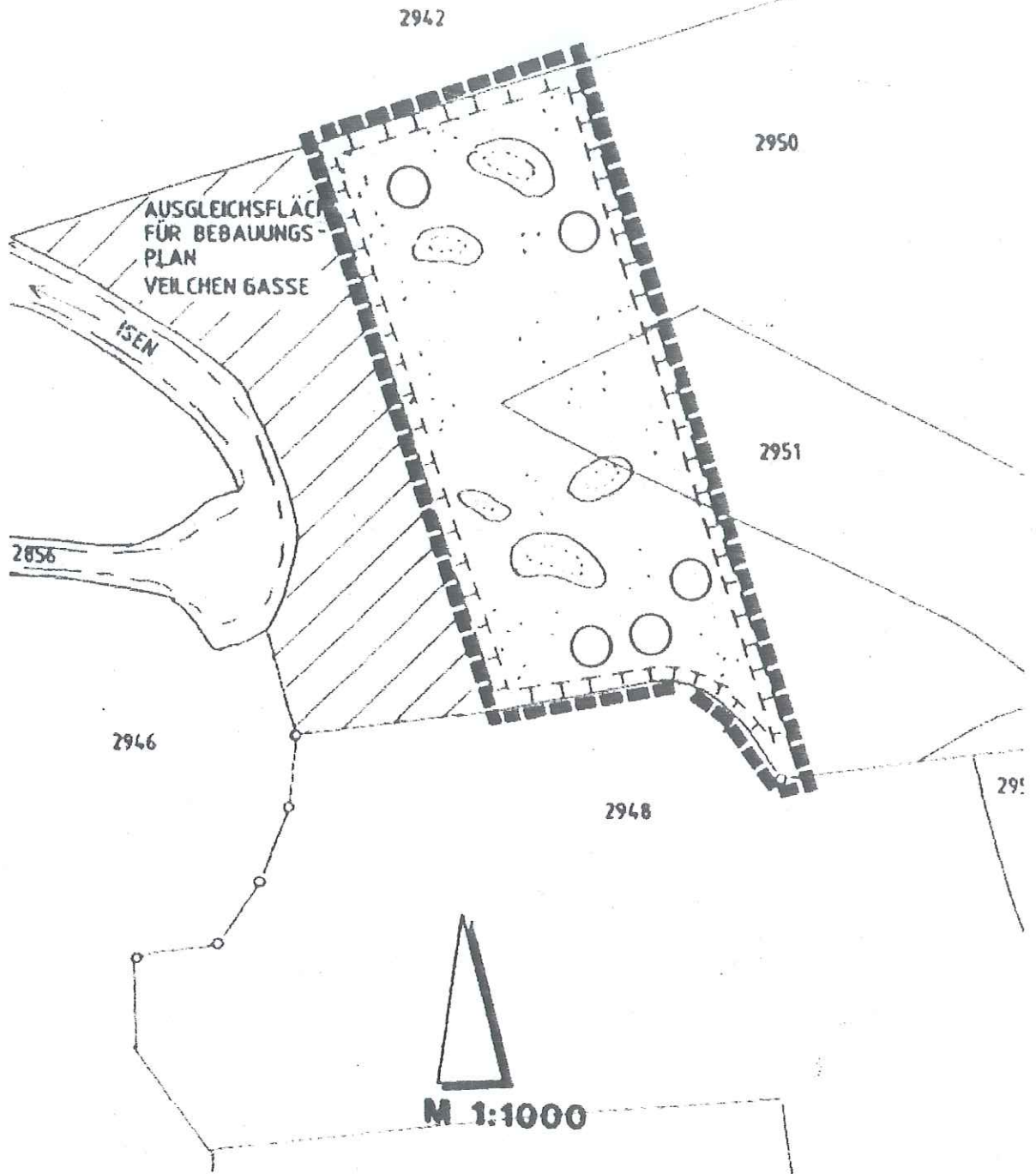
Abgrenzung zur intensiv genutzten Umgebung durch Einbringen von Wurzelstöcken.

Pflanzung von Einzelbäumen

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten,

Pflanzqualität H, 2xv, StU 10- 12:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weid



D. HINWEISE DURCH TEXT

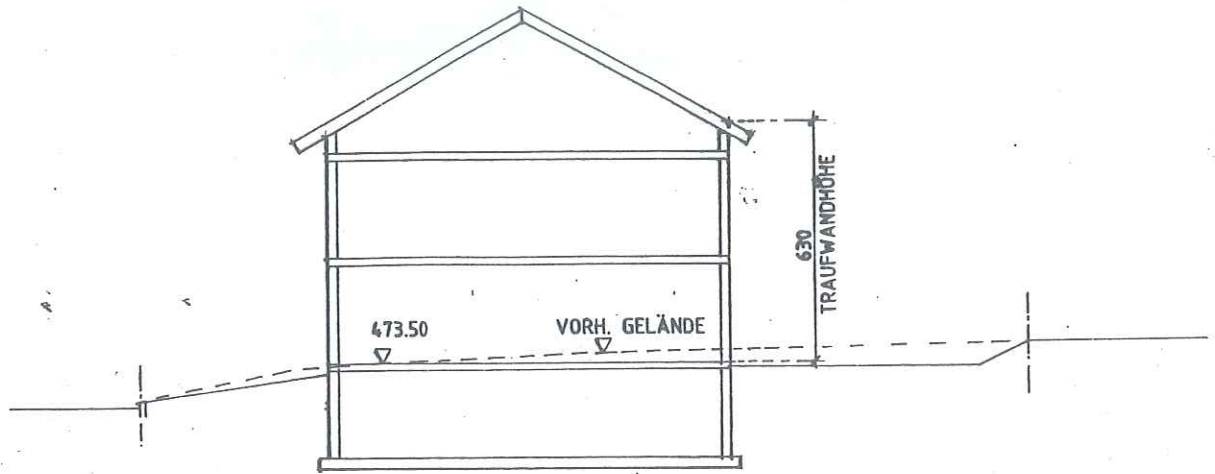
Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
2. Abwasser im Mischsystem.
3. Für die Gartenbewässerung sind Zisternen bzw. Regenwassernutzung wünschenswert.
4. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Landwirtschaft:

5. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zeitweise mit Staub-Lärm u. Geruchsbelästigungen zu rechnen.
6. Der Erwerber bzw. Bebauer der Grundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden
7. Straßengestaltung:
Vorhandene Straße (ca. 3,0 m) geteert wird auf 4.5 m verbreitert

PARZELLE 1 u. 2 SCHNITT GEBÄUDEMITTE DOPPELHAUS



PARZELLE 1 u 2 VERSETZTE GESCHOSSE

